



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 74078

## Texte de la question

M. Kléber Mesquida attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État à propos de la situation des personnes qui ont investi dans une résidence de tourisme (ZRR). Depuis quelques années, sont proposés divers produits d'investissements défiscalisés dans les résidences de tourisme. Les défiscalisations concernent la TVA et l'impôt sur le revenu (loi Demessine conçue dès l'origine pour revitaliser les zones de revitalisation rurale (ZRR). La loi Bouvard est très similaire à la loi Scellier à la différence que la TVA est récupérable et que cette loi ne concerne que les biens immobiliers situés dans des résidences de services. La loi Bouvard n'impose pas de plafond de loyer ou de ressources locataires comme le fait la loi Scellier. Il semble qu'à travers ces dispositifs rien n'a été prévu en matière de protection des investisseurs vis-à-vis des promoteurs, des vendeurs ou des gestionnaires de ces biens immobiliers. En effet, certains groupes seraient défaillants et n'honoreraient plus leurs baux et le paiement des loyers. Les propriétaires, en général petits épargnants, ayant emprunté pour investir, se retrouvent alors dans des situations financières difficiles (changement de bail au bout de deux à trois années d'impayés avec une baisse de 40 à 60 %, et en cas de perte de statut de résidence de tourisme par défaillance du gestionnaire, remboursement de la TVA et/ou la défiscalisation de l'impôt sur le revenu). Les investisseurs s'insurgent sur l'instrumentalisation des subventions nationales par les promoteurs et les intermédiaires en détournant les objectifs initiaux de ce dispositif. Aussi, il lui demande quelles mesures il compte mettre en place afin de répondre à l'attente des investisseurs en matière de protection et, pour ceux déjà engagés, s'il compte prendre des dispositions à effet rétroactif.

## Texte de la réponse

Les difficultés rencontrées par les investisseurs, en résidence de tourisme, dans le cadre de la réduction d'impôt dite « Demessine » sont réelles en cas de défaillance du gestionnaire. De nombreuses mesures ont récemment été prises afin d'y répondre. Tout d'abord, au stade de la décision d'investissement, et afin d'améliorer la protection et l'information des investisseurs, l'article 19 bis A du projet de loi portant réforme du crédit à la consommation, modifié par deux amendements adoptés à l'Assemblée nationale le 9 avril dernier avec avis favorable du Gouvernement, prévoit que toute publicité relative à une opération d'acquisition de logement destiné à la location et susceptible de bénéficier d'incitations fiscales, dont la réduction d'impôt « Demessine », doit comporter une mention indiquant que le non-respect de l'engagement de location entraîne la perte du bénéfice de l'avantage accordé. S'agissant de la protection des investisseurs actuellement confrontés à la défaillance du promoteur ou du gestionnaire de la résidence, et en complément des mesures doctrinales d'assouplissement des dispositions légales relatives à la période de vacance du logement en cas de changement d'exploitant, commentées au Bulletin officiel des impôts du 11 juillet 2008, publié sous la référence 5 B-17-08, trois nouvelles dispositions ont été adoptées (loi de finances pour 2010) en vue de prendre encore mieux en compte les difficultés des contribuables concernés. Ainsi, l'article 23 permet l'étalement sur trois ans de la reprise de la réduction d'impôt en cas de rupture de l'engagement de location pendant une durée supérieure à douze mois en cas de défaillance de l'exploitant. L'article 86 prévoit que l'indexation d'une part

minoritaire du loyer sur le chiffre d'affaires de la résidence ne fait pas obstacle à l'imposition des revenus locatifs, dans la catégorie des revenus fonciers, et donc au bénéfice de la réduction d'impôt « Demessine ». En outre, l'article 87 introduit une nouvelle exception à la remise en cause de la réduction d'impôt, lorsque les copropriétaires substituent au gestionnaire défaillant de la résidence de tourisme une ou un ensemble d'entreprises qui assurent les mêmes prestations sur la période de location restant à courir, conformément aux prescriptions légales. Cette faculté leur est ouverte à la double condition que la candidature d'un autre gestionnaire n'ait pas pu être retenue après un délai d'un an et que les copropriétaires détiennent au moins 50 % des appartements de la résidence. Par ailleurs, les services de la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF), notamment chargés de vérifier la bonne application des règles relatives à l'information sur les prix des produits et des services ainsi que la licéité des contrats ou des pratiques commerciales réglementées (démarchage, vente à distance, crédit, voyages à forfait, multipropriété...), peuvent être saisis en cas de doute sur la validité et la régularité des opérations concernées. L'ensemble de ces dispositions, légales comme doctrinales, témoigne de l'attention portée par le Gouvernement à la situation des particuliers ayant investi dans ces résidences de tourisme et qui sont confrontés à la défaillance de leur gestionnaire. Ces mesures dérogatoires adoptées pour protéger les investisseurs sont symptomatiques de la dérive de cette réduction d'impôt et des conséquences économiques induites par l'existence de cette incitation fiscale.

## Données clés

**Auteur :** [M. Kléber Mesquida](#)

**Circonscription :** Hérault (5<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 74078

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** Budget, comptes publics, fonction publique et réforme de l'Etat

**Ministère attributaire :** Budget, comptes publics et réforme de l'État

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 16 mars 2010, page 2837

**Réponse publiée le :** 22 juin 2010, page 6924